بسم الله الرحمن الرحيم

مرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠

فى شان نظام املاك الدولة

بعد الاطلاع على الامر الاميرى الصادر فى ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦ هـ الموافق ٢٩ اغسطس سنة ١٩٧٦ م بتنقيح الدستور ،

وعلى الامر الاميرى الصادر فى ١٤ شوال سنة ١٤٠٠ هـ الموافق ٢٤ من اغسطس سنة ١٩٨٠ م ،

وعلى المادة ١٢٨ من الدستور ،

وعلى المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقارى والقوانين المعدلة له ،

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ فى شان بلدية الكويت والقوانين المعدله لـه ،

وعلى القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ فى شان ايجار العقارات .

وعلى القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٨٠ باصدار القانون المدنى ،

وبناء على عرض وزير المالية ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

اصدرنا القانون الاتى نصـه :

الباب الاول
فى املاك الدولة العقارية

مـادة ١

وزارة المالية هى الجهة التى تقـوم بحفـظ أمـلاك الدولة الخاصة العقارية وادارتها واستغلالها وبيعها .

مـادة ٢

تقوم وزارة المالية باستغلال املاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة او عن طريق التأجير وذلك طبقا لاحكام هذا القانون .

مـادة ٣

يصدر وزير المالية قرارا بنموذج لعقد ايجار املاك الدولة الخاصة العقارية يبين حقوق والتزامات المتعاقدين ويجوز أن يتعدد هذا النموذج بحسب طبيعة العقارات والغرض من الايجار وتسرى القواعد العامة فى ايجار العقارات فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا النموذج .

مـادة ٤

يتم التأجير عن طريق المزايدة العامة وبعد النشر عنها فى الجريدة الرسمية وفى جريدة محلية يومية مرة واحدة على الاقل .

ولا يجوز أن تتجاوز مدة العقد ثلاث سنوات قابلـة للتجديد وللحكومة الحق فى اخلاء العقار اداريا عند انتهاء مدته أو عند مخالفة شروط العقد او لدواعى المصلحة العامة على أن ينذر المستأجر قبل الاخلاء بمدة يحددها القرار الصادر بذلك .

مـادة ٥

على المستأجر ان يدفع تأمينا نقديا قدره ١٠٪ من قيمة العقد او اجرة شهرين ايهما اكثر ولا يرد هذا التأمين الا بعد نهاية مدة الايجار وبعد استلام العقار أو العقارات المؤجرة بالحالة التى استلمها بها المستأجر مع مراعاة الاستعمال العادى لها خلال تلك المـدة .

مـادة ٦

يكون بيع أملاك الدولة الخاصة العقارية عن طريق المزاد العلنى بعد الاعلان عنه بالنشر فى الجريدة الرسمية وفى جريدة محلية يومية مرة واحدة على الاقل .

مـادة ٧

يصدر وزير المالية قرارا بشروط بيع أملاك الدولة الخاصة العقاريـة .

مـادة ٨

على المشترى ان يقدم ١٠٪ من قيمة البيع تأمينا للوفاء بالتزاماته .

مـادة ٩

فى الحالات التى يكون فيها الجزء المباع متمما لعقار مجاور تكون اولوية شرائه لمالكه فاذا كان هذا معسرا جاز بعد العرض على مجلس الوزراء تقسيط ثمن المبيع له بحيث لا تتجاوز مـدة التقسيط خمس سنوات والا يقل المقدم المدفوع عن ٢٥٪ من الثمـن .

مادة ١٠

يكون توقيع عقود البيع والايجار من الوزير أو من ينيبه لذلك من موظفى الوزارة .

الباب الثانى
فى املاك الدولة المنقولة

مادة ١١

تكون ادارة املاك الدولة المنقولة واستغلالها وبيعها من اختصاص الجهة الحكومية صاحبة الشأن وبالشروط التى تضعها

بالاتفاق مع وزارة المالية ووفقا للقواعد العامة التى يقررها مجلس الوزراء .

مادة ١٢

يتم استغلال املاك الدولة المنقولة بالطريق المباشر او عن طريق التأجير حسب النموذج الذى تضعه لذلك الجهة الحكومية صاحبة الشأن وذلك مع مراعاة احكام المادة السابقة .

وعلى المستأجر أن يدفع تأمينا نقديا قدره ١٠٪ من قيمة العقد لا يرد الا بعد نهاية مدة الايجار واستلام المنقولات المؤجرة بالحالة التى سلمت بها مع مراعاة الاستعمال العادى لها خلال تلك المدة .

مادة ١٣

يتم بيع املاك الدولة المنقولة عن طريق المزاد العلني وبعد النشر عنها في الجريدة الرسمية او في جريدة محلية يومية قبل البيع بيومين على الاقل بحضور مندوب من وزارة المالية وبقرار يصدر من وكيل الوزارة او من مجلس ادارة المؤسسة او الهيئة أو ممن يقوم مقامهما .

وتوقع عقود البيع من وكيل الوزارة او رئيس المؤسسة او الهيئة او من ينيبه لذلك .

الباب الثالث

احكام عامة

مادة ١٤

يكون لثمن بيع املاك الدولة الخاصة حق امتياز على هذه الاموال كما يكون لاجرة عقاراتها حق امتياز على كافة المنقولات الموجودة في العين المؤجرة .

وتستوفى هذه الحقوق مباشرة بعد المصروفات القضائية تحت أى يد كانت .

مادة ١٥

يجوز بقرار من مجلس الوزراء بيع او تأجير املاك الدولة الخاصة العقارية او المنقولة بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التى يقررها وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص اذا وجدت اسباب خاصة لذلك .

مادة ١٦

يجوز بقرار من مجلس الوزراء التصرف دون مقابل في املاك الدولة الخاصة العقارية او المنقولة كما يجوز التنازل عن مقابل ايجارها او ثمن بيعها اذا لم تتجاوز قيمة المال المتصرف فيه او المتنازل عنه ٥٠٠٠٠ دينار (خمسين ألف دينار) .

ويجوز للوزير المختص اهداء الكتب والمطبوعات وغيرها من المصنفات الى الهيئات والمعاهد العلمية والحكومات والافراد .

مادة ١٧

يجوز تأجير املاك الدولة الخاصة العقارية أو المنقولة بأجر اسمي او بأقل من اجر المثل الى شخص معنوى او طبيعى بقصد تحقيق غرض ذى نفع عام ويكون التأجير بناء على اقتراح الوزير او رئيس الهيئة او المؤسسة المختصة وموافقة مجلس الوزراء .

وفى هذه الحالة لا يجوز ان تزيد مدة الايجار على عشرين سنة ويجوز تجديده لمدد اخرى لذات الشخص المعنوى او الطبيعي بموافقة مجلس الوزراء .

ويجب بقاء الاملاك المؤجرة مخصصة للاغراض التى اجرت من اجلها طوال مدة الايجار فاذا لم تخصص الاملاك للاغراض المذكورة او تغير تخصيصها اعتبرت عقود الايجار مفسوخة من تلقاء نفسها دون حاجة الى حكم قضائي أو تنبيه او انذار ويتم اخلاء هذه الاملاك بالطريق الادارى .

مادة ١٨

يتم تخصيص وتوزيع القسائم السكنية والصناعية والتجارية والزراعية وفقا للقرارات التى يصدرها الوزير المختص على ان تتولى وزارة المالية بعد ذلك ابرام العقد وتحصيل الثمن او مقابل الانتفاع .

ولا تسرى أحكام هذا القانون على البيوت الحكومية أو املاك الدولة الاخرى التى تنظم بيعها او ادارتها احكام خاصة .

مادة ١٩

لا يجوز ان ينشأ أى حق لشخص طبيعي او معنوى على املاك الدولة بالمخالفة لاحكام هذا القانون . ولا يترتب اى اثر قانوني على وضع اليد على تلك الاملاك سواء بقصد تملكها او غير ذلك . ولا يعتد بأى تصرف فيها من جانب الافراد او الهيئات الخاصة كما لا يجوز الحجز عليها لصالحهم .

وللدولة أن تزيل أي تعرض أو تعد يقع على أملاكها بالطرق الادارية ودون ان يكون للمعترض او المتعدى حق في التعويض وذلك مع عدم الاخلال بما قد يترتب للدولة من تعويضات .

مادة ٢٠

يصدر وزير المالية لائحة لتنفيذ هذا القانون تبين على الاخص نظام واجراءات البيع والايجار .

مادة ٢١

على الوزراء ــ كل فيما يخصه ــ تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

امير الكويت
جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء
سعد العبد الله الصباح

وزير المالية
عبد الرحمن سالم العتيقي

صدر بقصر السيف في : ٢٤ صفر ١٤٠١ هـ
الموافق : ٣١ ديسمبر ١٩٨٠ م

مذكـــرة ايضاحية

لمشروع قانون في شأن نظام املاك الدولـــة

ينص الدستور في المادة ١٣٨ على أن يبين القانون الاحكام الخاصة بحفظ املاك الدولة وادارتها وشروط التصرف فيها والحدود التي يجوز فيها النزول عن شيء من هذه الاملاك ، لذلك وضع مشروع القانون المرافق لتنظيم هذه الاحكـــام وتوحيدها على نحو يتفق والصالح العام ويراعي ظروف البلاد والعرف السائد فيهـــا .

ويتناول القسم الاول احكام الاملاك العقارية الخاصـــة للدولة ؛ فتقضي المادة الاولى بأن تكون وزارة المالية هي جهة الاختصاص في ادارة هذه الاملاك واستغلالها وبيعها ولا يكون لغيرها من الجهات الحكومية هذا الحق وتبعا لذلك تكون وزارة المالية وحدها هي الجهة المختصة بقبض مقابل الاستغلال وحصيلة التصرف واعطاء المخالصات عن ذلك وتركت المادة الثانية لوزارة المالية حرية اختيار طريق استغلال الاملاك العقارية فلها الحق في ان تستغلها استغلالا مباشرا او ان تؤجرها وفقا للقواعد التي رسمها القانون وفوضت المادة الثالثة الى وزير المالية اصدار قرار بنموذج عقد الايجار يبين فيه حقوق والتزامات المتعاقدين . ويجوز ان يتضمن هذا النموذج احكاما خاصة تغاير القواعد العامة في شأن ايجار العقارات فاذا لم يرد فيه حكم خاص طبقت هذه القواعد العامة . وقررت المادة الرابعة ان التأجير يتم عن طريق المزايدة العامة وبعد النشر عنها في الجريدة الرسمية وفي جريدة يومية محلية على الاقل وان لا يجوز ان تتجاوز مدة العقد ثلاث سنوات قابلة للتجديد ومن المفهوم ان المدة المحددة في العقد هي التي يلتزم بها كلا الطرفين ولا تسري احكام الامتداد القانوني الواردة في قانون ايجار العقارات على املاك الدولة . كمـــا اجازت هذه المادة للحكومة ان تخلي العقار المؤجر بالطريـــق الاداري عند انتهاء مدته او عند مخالفة شروط العقد او لدواعي المصلحة العامة . واشترطت المادة الخامسة ان يدفع المستأجر عند ابرام العقد تأمينا قدره ١٠٪ من قيمة العقد او اجرة شهرين ايهما اكثر ومن المفهوم ان ذلك لا يمنع من اشتراط دفع تأمين ابتدائي للدخول في المزايدة بالقدر الذي تحدده الوزارة اذا رأت مصلحة في ذلك كضمان لجدية العطاءات .

وتحدد المواد من ٦ الى ١٠ اجراءات بيع املاك الدولـــة العقارية فأوجبت ان يتم ذلك عن طريق المزاد العلني وبالشروط التي تضعها وزارة المالية لذلك واشترطت المادة الثامنة ان يدفع المشتري ١٠٪ من قيمة البيع تأمينا للوفاء بالتزاماته وقد نصت المادة التاسعة على انه في حالة ما اذا كان الجزء المباع متمما لعقار مجاور تكون اولوية شرائه لمالكه فاذا كان هذا معسرا جاز تقسيط الثمن على مدة لا تتجاوز خمس سنوات وبشرط الا يقل القدر المدفوع مقدما عن ٢٥٪ من الثمن . وقررت المادة العاشرة وجوب توقيع الوزير على عقود البيع والايجار وان كانت قد اجازت الانابة في الحالتين لغيره من موظفي الوزارة .

اما القســم الثاني فيبين في المواد من ١١ الى ١٣ الاحكام الخاصة باملاك الدولة المنقولة وتقرر المادة ١١ ان ادارة املاك الدولة المنقولة واستغلالها والتصرف فيها من اختصاص الجهة الحكومية صاحبة الشأن التي تتبعها هذه الاملاك وقد وضعت بعض القيود على سلطة الجهة المختصة في الادارة والتصرف فهذه الجهة لا تنفرد بوضع القواعد الخاصة بالادارة والتصرف بل يجب ان توضع هذه القواعد والشروط بالاتفاق مع وزارة المالية ووفقا للقواعد التي يقررها مجلس الوزراء وتقوم الجهة المختصة باستغلال املاك الدولة المنقولة مباشرة او تأجيرها وفقا للنموذج التي تضعه بعد الاتفاق مع وزارة المالية (مادة ١٢) ، وقد اشترطت هذه المادة ان يدفع المستأجر تأمينا قدره ١٠٪ ضمانا لتسليم الاملاك المؤجرة بالحالة التي سلمت بها عند بدء الايجار مع مراعاة الاستعمال العادي خلال مدة الايجار ولم تشترط اجراءات نشر معينة تاركة ذلك للشروط التي تضعها الجهة المختصة بالاتفاق مع وزارة المالية اما عن اجراءات البيع فقد نصت المادة ١٣ على ان يكون البيع بالمزاد العلني واكتفت بالنشر اما في الجريدة الرسمية او في جريدة يومية محلية قبل البيع بيومين على الاقل وذلك مراعاة لطبيعة بيع المنقولات واشترطت المادة ان يكون البيع في حضور مندوب من وزارة المالية وان يصدر قرار البيع من وكيل الوزارة او من مجلس ادارة المؤســـسة او الهيئة او ممن يقوم مقامها . ولم تشترط دفع تأمين معين وترك ذلك للقواعد والشروط التي تضعها الجهة المختصة بالاتفاق مع وزارة المالية كما جعل القانون توقيع العقود الخاصة وبيع املاك الدولة المنقولة مقرر لوكيل الوزارة او رئيس المؤســـسة او الهيئة او من ينيبه لذلك .

ويتناول القســم الثالث من المشروع احكاما عامة فجعلت المادة ١٤ لثمن بيع املاك الدولة الخاصة حق امتياز خاص على هذه الاموال سواء كانت عقارية او منقولة وهذا الحق الخاص يتتبع هذه الا[illegible]ال تحت اي يد كانت لضمان استيفاء ثمنها وهو حق للخزانة العامة . كما نصت المادة الرابعة عشر على ان لاجرة عقارات الدولة حق امتياز خاص على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بصفة عامة سواء كانت ملكا للمستأجر او الغير وقد جعلت

هذه المادة حقوق الامتياز المنصوص عليها فى المرتبة الثانية بعد المصروفات القضائية وذلك باعتبارها ضامنة لمبالغ مستحقة للخزانة العامة .

واجازت المادة ١٥ لمجلس الوزراء ان يقرر اجراء البيع او الايجار بغير طريق المزاد العلنى المنصوص عليه في المواد ٤ و ٦ و ١٣ ووفقا للقواعد التى يقررها وذلك لما قد يقدره من اعتبارات تبرر قصر البيع او التأجير الى شخص معين او اشخاص محدودين . كما اجازت المادة ١٦ لمجلس الوزراء التصرف بالمجان فى املاك الدولة الخاصة العقارية والمنقولة والتنازل عن مقابل ايجارها او ثمن بيعها وذلك اذا لم تتجاوز قيمة المال المتصرف فيه او المتنازل عنه ٥٠٫٠٠٠ دينار (خمسين الف دينار) ،كما اجازت هذه المادة ايضا للوزير المختص اهداء الكتب والمطبوعات والمصنفات المختلفة الى الهيئات والمعاهد العلمية والحكومات والافراد . وقضت المادة ١٧ بجواز تأجير املاك الدولة الخاصة المنقولة او العقارية بأجرة اسمية او بأقل من اجر المثل الى شخص معنوى او طبيعى بقصد تحقيق غرض ذى نفع عام على ان يكون التأجير بناء على اقتراح الوزير او الرئيس المختص وبشرط الحصول على موافقة مجلس الوزراء ، واوضحت هذه المادة انه لا يجوز ان تزيد مدة الايجار على عشرين سنة وان كانت قد اجازت تجديد الايجار لذات الشخص المعنوى او الطبيعى بقرار من مجلس الوزراء ايضا . كما قضت المادة بوجوب بقاء الاملاك المؤجرة مخصصة للاغراض التى اجرت من اجلها طوال مدة الايجار فاذا لم تخصص للاغراض المذكورة او خصصت ثم عدل تخصيصها بعد ذلك اعتبرت عقود الايجار مفسوخة من تلقاء نفسها دون حاجة الى حكم قضائى او تنبيه او انذار ويتم اخلاؤها بالطريق الادارى .

ولما كان تخصيص وتوزيع القسائم السكنية والصناعية والتجارية والزراعية من اختصاص الوزارات المعنية بحسب نشاط كل منها وتخضع لانظمة معينة تخرج بطبيعتها على نظم وقواعد هذا القانون لذلك استثنت المادة ١٨ هذه العقارات فى هذا الخصوص على ان تتولى وزارة المالية بعد ذلك ابرام العقد وتحصيل الثمن أو مقابل الانتفاع كما لا يسرى هذا القانون على البيوت الحكومية لخضوعها لاحكام خاصة كما لا يسرى ايضا على اية املاك اخرى ينظم بيعها أو ادارتها احكام خاصة مثل ما تنص عليه قانون البلدية فى شأن تبادل قسائم الدولة مع عقارات الافراد او الزوائد التنظيمية .

وقد أكدت المادة ١٩ على عدم نشوء اى حق لشخص طبيعى او معنوى على املاك الدولة بالمخالفة لاحكام هذا القانون ولا يترتب اى اثر قانوني على وضع اليد على تلك الاملاك سواء بقصد تملكها او غير ذلك . ولا يعتد بأى تصرف فيها من جانب الافراد او الهيئات الخاصة كما لا يجوز الحجز عليها لصالحهم وان للدولة حق ازالة التعرض أو التعدى عن املاكها بالطرق الادارية وهى أحكام مستقرة وورد النص عليها فى القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩ ، والقانون رقم ٥ لسنة ١٩٧٥ ولكن رؤى النص عليها فى هذا القانون ايضا حيث ان ذلك هو المكان الانسب لها وتأكيدا لما تضمنته من قواعد . وتسرى الحماية المقررة في هذه المادة على املاك الدولة العامة من باب اولى ، كما ان كل عقار لا تثبت ملكيته لاحد الاشخاص يعد ملكا للدولة ، وقد قنن ذلك في المادتين ٨٧٨ و ٩٠٦ من القانون المدنى .

ونصت المادة ٢٠ على ان يصدر وزير المالية لائحة تنفيذية لهذا القانون وتتضمن على الاخص نظام واجراءات البيع والايجار .